



# भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 69 ]

नई दिल्ली, सोमवार, मई 29, 2000/ ज्येष्ठ 8, 1922

No. 69]

NEW DELHI, MONDAY, MAY 29, 2000/JYAISTHA 8, 1922

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 29 मई, 2000

सं. टीएएमपी/35/99-जेएनपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार मैसर्स इंडियन ऑयल कारपोरेशन द्वारा किए गए अभ्यावेदन का निपटान करता है, जिसमें उन्हें आबंटित की गई भूमि से संबंधित पट्टे की शर्तों और निबंधनों में जवाहरलाल नेहरू पत्तन न्यास द्वारा किए गए संशोधनों को वापस लेने का अनुरोध किया गया है।

अनुसूची

मामला सं० टीएएमपी/35/99-जेएनपीटी

मैसर्स इंडियन ऑयल कारपोरेशन (आईओसी)

...

आवेदक

बनाम

जवाहरलाल नेहरू पत्तन न्यास (जेएनपीटी)

...

प्रतिवादी

आदेश

(मई, 2000 के 12वें दिन को पारित किया गया)

यह मामला मैसर्स इंडियन ऑयल कारपोरेशन (आईओसी) द्वारा किए गए एक अभ्यावेदन से संबंधित है, जिसमें उन्होंने जवाहरलाल नेहरू पत्तन न्यास के साथ उनके पट्टा करार की शर्तों और निबंधनों में

किए गए संशोधनों और फलस्वरूप जेएनपीटी द्वारा बढ़ाई गई पट्टा किराया देयताओं को वापस लेने का अनुरोध किया गया है ।

2. जेएनपीटी ने भंडारण सुविधाएं स्थापित करने के लिए आईओसी को "मार्गाधिकार गलियारे" सहित 10 हेक्टेयर भूमि आबंटित की थी । आईओसी ने यह भूमि मार्च, 1995 में अधिग्रहीत कर ली थी । यह भूमि प्रारंभ में 113.10 रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष की दर पर पट्टा किराए पर आवंटित की गई थी, जिसे जुलाई, 97 में 250/-रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष की दर पर संशोधित किया गया था । तथापि, आईओसी प्रस्ताव के अनुसार 113.10 रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष की दर पर जेएनपीटी को किराए का भुगतान कर रहा है ।

3. अपने अभ्यावेदन में आईओसी ने उल्लेख किया है कि 2 दिसम्बर, 98 को आयोजित अंतर-सचिवालय बैठक में इस विषय पर चर्चा की गई थी और यह निर्णय किया गया था कि आईओसी को इस मुद्दे का समाधान जेएनपीटी के साथ स्थानीय स्तर पर करना चाहिए । तथापि, जेएनपीटी आईओसी पर 250/-रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष की दर पर संशोधित दरों पर बकाया का भुगतान करने के लिए जोर देता रहा है और आईओसी को सूचित किया है कि उर्ध्वगामी संशोधन जल-भूतल परिवहन मंत्रालय (एमओएसटी) के परामर्श पर किया गया है । दूसरी ओर, आईओसी ने अभ्यावेदन किया है कि आबंटन की मूल शर्तों और निबंधनों में उर्ध्वगामी संशोधन और परिवर्तन बहुत अधिक है और आईओसी पर भारी वित्तीय भार बढ़ जाएगा ।

4. जेएनपीटी से टिप्पणियां मांगी गई थीं । आईओसी से भी भूमि आबंटन संबंधी अतिरिक्त टिप्पणियां / स्पष्टीकरण, आईओसी द्वारा जेएनपीटी के साथ निष्पन्न पट्टा विलेख की प्रतियां, 2 दिसम्बर, 98 को आयोजित अंतर-सचिवालय बैठक का कार्यवृत्त और मूल प्रस्ताव की तुलना में संशोधित प्रस्ताव के कारण पड़ने वाले वित्तीय भार का ब्यौरा देने के लिए अनुरोध किया गया था । आईओसी ने अपने उत्तर में उल्लेख किया है कि आईओसी द्वारा जेएनपीटी के साथ अभी तक कोई पट्टा विलेख निष्पन्न नहीं किया गया है । जेएनपीटी ने अभी तक किसी प्रयोक्ता के साथ किसी करार पर हस्ताक्षर नहीं किए हैं और जेएनपीटी द्वारा उनकी आधार दरों को भी संशोधित नहीं किया गया है । जहां तक वित्तीय भार का संबंध है, मार्च, 99 तक की अवधि के लिए यह राशि लगभग 8.70/-करोड़ रुपए बैठती है ।

5. जेएनपीटी ने अपने उत्तर में निम्नलिखित मुद्दे उठाए हैं :-

- (i) भूमि के प्लॉटों के आबंटन के संबंध में प्रत्येक मामले में किराया और शर्तें अलग-अलग हैं ।
- (ii) 113.10/- रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष की दर दस प्रतिशत प्रतिवर्ष वृद्धि संयोजित किए जाने के शर्ताधीन है । इस पर यह शर्त भी लागू है कि आबंटन की तारीख से प्रतिस्पर्धी बोली के आधार पर निर्णित किए जाने पर पट्टाधारक को उच्चतर दर पर किराया देना होगा । उस समय आईओसी ने बिना किसी आपत्ति के आबंटन की शर्तें स्वीकार की थीं । उसी क्षेत्र में भूमि के प्लॉट के आबंटन के लिए अन्य प्रस्तावों पर विचार करते समय जल-भूतल परिवहन मंत्रालय द्वारा 250/-रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष की दर पर किराए की दर निर्धारित की गई है ।

6.1 इस मामले में एक संयुक्त सुनवाई दिनांक 17 सितंबर, 99 को मुंबई में आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई के दौरान दोनों पक्षों द्वारा प्रस्तुत किए गए तर्क नीचे दिए गए हैं :-

इंडियन ऑयल कारपोरेशन (आईओसी)

- (i) तेल उद्योग में प्रशासित मूल्य प्रणाली अप्रैल, 2002 तक समाप्त हो जाएगी। इसलिए, हमें हमारी परियोजनाओं की वित्तीय व्यवहार्यता के बारे में विशेष ध्यान देना है।
- (ii) हमने विशेष परिकलनों के आधार पर भारी निवेश किया है। इस चरण में दरों के पूर्वप्रभाव से संशोधन (वह भी एकतरफा) से करार का मूलभूत ढांचा बदल जाएगा।
- (iii) पट्टा करार पर अभी तक हस्ताक्षर नहीं किए गए हैं। तब तक, आबंटन पत्र को ही पार्टियों के बीच अनुबंध के रूप में माना जाना है। जेएनपीटी ने भी यही कहा है।
- (iv) हमारे लिए दर 133/-रुपए से बढ़ाकर 250/-रुपए कर दी गई है। लेकिन, आरआईएल के लिए उन्होंने इसे केवल 133/-रुपए रखा है। यह भेदभाव क्यों है?
- (v) संशोधन भविष्यप्रभावी होना चाहिए, लेकिन पूर्वप्रभावी नहीं।
- (vi) आबंटन पत्र के खंड 3 के संबंध में आह्वान नहीं किया जा सकता, क्योंकि कोई प्रतिस्पर्धी बोलियां नहीं थीं।
- (vii) हमने किसी भुगतान में चूक नहीं की है। हम मूल दर पर नियमित भुगतान कर रहे हैं।

जवाहरलाल नेहरू पत्तन न्यास (जेएनपीटी)

- (i) उन्होंने खंड 3 सहित आबंटन पत्र को स्वीकार कर लिया है। अब वे इस पर कोई प्रश्न नहीं कर सकते।
- (ii) आबंटन पत्र का खंड 5 और खंड 8 भी सुसंगत है।
- (iii) हम संपदा विकासकर्ता नहीं हैं। हम यातायात बढ़ाने के लिए केवल भूमि के उपयोग को काम में लेते हैं।
- (iv) भूमि का आबंटन दिसंबर, 94 में किया गया था। मार्च, 95 तक उन्होंने कब्जा नहीं लिया था और दिसंबर, 98 तक वहां कोई गतिविधियां नहीं हुई थीं। यदि परियोजना बंद पड़ी रही है, तो ऐसा उनके अपने विलंब के कारण हो सकता है और जेएनपीटी के निर्णयों के कारण नहीं।
- (v) जेएनपीटी का डिजाइन तरल बल्क कार्गो के प्रहस्तन के लिए तैयार नहीं किया गया था। सेवा बर्थ बाद में तरल कार्गो का प्रहस्तन करने के लिए विशेष तौर पर डिजाइन की गई थी। हमने भारी निवेश किया है। इसलिए, हमारे आशय बिल्कुल स्पष्ट हैं।
- (vi) उन्होंने इसमें तीन वर्ष का विलंब किया है। जेएनपीटी द्वारा आमंत्रित बोलियों के आधार पर सरकार ने जुलाई, 97 में किराया 250/-रुपए निर्धारित किया था। अन्य पट्टाधारक पट्टा किराए का भुगतान कर रहे हैं। आईओसी भुगतान क्यों नहीं कर सकता?

- (vii) आरआईएल (चरण- I) को भूमि का आबंटन आईओसी को किए गए आबंटन से एक वर्ष पहले किया गया था । पट्टों को शासित करने वाली शर्तें अलग-अलग हैं । आरआईएल के आबंटन पत्र में खंड 3 के समकक्ष कोई खंड नहीं था ।
- (viii) इस मामले में किसी परिवर्तन से अन्य मामलों में प्रतिक्रिया होगी । अन्य पार्टियां 250/-रुपए की दर पर पट्टा किराए का भुगतान कर रही हैं । उस व्यवस्था में हस्तक्षेप क्यों किया जाए?

6.2 संयुक्त सुनवाई के दौरान आईओसी ने एक लिखित अनुरोध किया था । संयुक्त सुनवाई के दौरान जेएनपीटी निम्नलिखित दो बिंदुओं की जांच करने और टिप्पणियां देने के लिए सहमत हो गया था :-

- (i) क्या तेल कंपनियों को भूमि के आबंटन के लिए सहोदर तेल कंपनियों के बीच 'प्रतिस्पर्धी बोली' होनी चाहिए ।
- (ii) क्या अन्य प्रयोजनों हेतु भूमि के आबंटन के लिए प्राप्त बोलियां तेल कंपनियों को आबंटन के लिए दर का निर्धारण करने के वास्ते प्रयोग की जा सकती हैं ।

7. जेएनपीटी ने संयुक्त सुनवाई के दौरान किए गए अवलोकनों पर अपनी टिप्पणियां अग्रेषित की हैं । इसने उल्लेख किया है कि निजीकरण संबंधी जल-भूतल परिवहन मंत्रालय के दिशानिर्देशों के अनुसार सरकारी क्षेत्र की तेल कंपनियों को पत्तन आधारित उद्योगों के लिए आबद्ध सुविधाएं और आबद्ध तेल जेट्टी की अनुमति देने के प्रयोजनार्थ पत्तन-सापेक्ष माना जाए । जेएनपीटी ने आगे उल्लेख किया है कि जल-भूतल परिवहन मंत्रालय के दिशानिर्देशों के अनुसार सरकारी क्षेत्र की तेल इकाई को अधिकतम वसूली का भुगतान करना है, जिसका निर्धारण पत्तन सभी संबंधित कारकों को हिसाब में लेते हुए कर सकता है । अन्य प्रयोजनों हेतु भूमि के आबंटन के लिए बोलियां सरकारी क्षेत्र की तेल कंपनियों को आबंटन के लिए दर का निर्धारण करने के वास्ते प्रयोग की जा सकती हैं ।

8. इस मामले की जांच पड़ताल के दौरान एकत्रित समग्र सूचना के संदर्भ में निम्नलिखित स्थिति विचारार्थ उभरती है :-

- (i) जेएनपीटी ने आईओसी को पत्तन भूमि (10 हेक्टेयर) आबंटित की है । यह आबंटन 29 दिसंबर, 94 के औपचारिक आबंटन पत्र द्वारा शासित किया जाता है ।
- (ii) भूमि के आबंटन को बाद में निष्पन्न एक पट्टा करार द्वारा आगे औपचारिक रूप दिया जाना था । पट्टा करार निष्पन्न किए जाने तक आबंटन पत्र ही पार्टियों के बीच सभी प्रयोजनों हेतु अनुबंध माना जाना था ।
- (iii) किसी कारणवश पट्टा करार अभी तक निष्पन्न नहीं किया गया है । इस बीच, उक्त अनुबंध आबंटन पत्र द्वारा प्रशासित होता रहा है ।
- (iv) आबंटन पत्र में अन्य बातों के साथ-साथ निम्नलिखित तीन शर्तें शामिल हैं :-
  - (क) पट्टा किराया 1994 में 133.10/-रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष होगा ।
  - (ख) 10 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि (संयोज्य) होगी ।
  - (ग) जेएनपीटी के पास प्रत्येक पांच वर्ष में पट्टा किराए का आधार पुनः निर्धारित करने का विकल्प रहेगा ।

(v) आबंटन पत्र में विशेष प्रावधानों के होते हुए भी, जेएनपीटी ने दिनांक 14 जुलाई, 97 के अपने पत्र द्वारा 1 जून, 95 को जल-भूतल परिवहन मंत्रालय से प्राप्त कुछ 'निर्देशों' के अनुसार निम्नलिखित परिवर्तन लागू कर दिए थे :-

(क) पट्टा अवधि के आरंभ से पट्टा किराया 250/-रुपए (और पूर्व उल्लिखित के अनुसार 133.10/-रुपए नहीं) प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष होगा ।

(ख) जेएनपीटी के पास प्रत्येक तीन वर्ष में पट्टा किराए का आधार पुनः निर्धारित करने का विकल्प रहेगा ।

(vi) जेएनपीटी ने यह आधार माना है कि ये परिवर्तन सरकार से प्राप्त 'निर्देशों' के अनुसार लागू किए गए हैं । पट्टा करार न होने के कारण आबंटन पत्र ही अनुबंध का कार्य करता है और उसके खंड 3 में प्रावधान है कि यदि भूमि के आबंटन की तारीख से प्रतिस्पर्धी बोलियों के आधार पर उच्चतर पट्टा किराया निर्धारित किया जाता है तो पट्टाधारक को उसका भुगतान करना पड़ेगा ।

भूमि का आबंटन दिसंबर, 94 में किया गया था । उस पर कब्जा मार्च, 95 में लिया गया था । जल-भूतल परिवहन मंत्रालय के संदर्भगत 'निर्देश' मई, 1995 में जारी किए गए थे और जेएनपीटी द्वारा आईओसी को जुलाई, 97 में सूचित किए गए थे । यह दर्शाने के लिए रिकार्ड में कुछ भी नहीं है कि क्या ऐसा मूलभूत परिवर्तन भूमि के आबंटन (और, कब्जे के बाद) के इतने समय बाद लागू किया जा सकता है ।

सरकार के पत्र की शब्दावली से यह पता चलता है कि पट्टा करार निष्पन्न न किए जाने के कारण ऐसे परिवर्तनों के लिए गुंजाइश बनी है । परंतु यह दर्शाने के लिए रिकार्ड में कुछ भी नहीं है कि पट्टा करार निष्पन्न क्यों नहीं किया गया अथवा आईओसी इसके लिए उत्तरदायी था ।

इन परिस्थितियों में आईओसी की यह शिकायत कि लागू किए गए मूलभूत परिवर्तन अनुचित हैं और इनसे परियोजना की व्यवहार्यता पर भयंकर प्रभाव पड़ेगा, उसमें दम है ।

(vii) पट्टा करार न होने के कारण आबंटन पत्र को अनुबंध माना गया है । इसे देखते हुए, यह जानना आवश्यक है कि क्या आबंटन पत्र में संदर्भगत परिवर्तनों को लागू करने की गुंजाइश है ।

जेएनपीटी ने कार्रवाई किए जाने के लिए प्राधिकार के रूप में खंड 3 का उल्लेख किया है । परंतु, क्या खंड 3 वहीं "प्रतिस्पर्धी बोलियों" पर पट्टा किराए के किसी संशोधन का आधार बनता है । यह दर्शाने के लिए रिकार्ड में कुछ भी नहीं है कि कोई ऐसी प्रतिस्पर्धी बोलियां थीं, जो उक्त संशोधन का आधार बनती हों । किसी भी हालत में, इस खंड के कारण बिना किसी समय-सीमा के ऐसे संशोधनों की गुंजाइश नहीं बनती । इस मामले में संशोधन पट्टे की शुरुआत के 2 ½ वर्ष बाद किया गया है । आईओसी ने इन परिवर्तनों के कारण पडने वाले वित्तीय भार को मार्च, 99 तक के लिए लगभग 8.70 करोड़ रुपए दर्शाया है । सिद्धांततः, जेएनपीटी द्वारा प्रस्तुत तर्कों के अनुसार यह दर पट्टा आरंभ होने के 10 वर्ष बाद भी संशोधित की जा सकती है । किसी पट्टाधारक से यह कैसे आशा की जा सकती है कि वह ऐसे पूर्वप्रभाव से संशोधन के कारण इतने विशाल वित्तीय भार को वहन करे ?

- (viii) यदि तर्क की दृष्टि से यह मान भी लिया जाए कि आबंटन पत्र के खंड-3 में पट्टा किराए के संशोधन की गुंजाइश है, इसमें पट्टा किराया के आधार के प्रत्येक पांच वर्ष में पुनर्निर्धारण से संबंधित प्रावधान को बदलना शामिल नहीं है। आबंटन पत्र में कहीं भी इस अवधि को पांच वर्ष से घटाकर तीन वर्ष करने का उल्लेख नहीं है।
- (ix) जेएनपीटी ने इस संबंध में एक सरकारी दिशानिर्देश का भी उल्लेख किया है कि सरकारी उपक्रमों की आबद्ध तेल जेट्टियों के लिए पत्तन भूमि के आबंटन पर निविदा प्रक्रिया अपनाए बिना विचार किया जाए, बशर्ते कि उद्योग अधिकतम वसूली का भुगतान करने के लिए तैयार हो, जिसे सभी संगत कारकों को हिसाब में लेते हुए पत्तन द्वारा निर्धारित किया जाए। यह दिशानिर्देश भी जेएनपीटी द्वारा की गई कार्रवाई को उचित नहीं ठहराता है। इसमें दी गई उचित ठहराता है। कुल मिलाकर यह आबंटन के लिए अनुरोधों पर विचार करते समय संदर्भ हेतु एक दिशानिर्देश है और भूमि के आबंटन और कब्जे के इतने समय बाद मूलभूत शर्तों को संशोधित करने के लिए नहीं है।
- (x) यह एक सुस्थापित कानूनी स्थिति है कि विशिष्ट पट्टा करार ऐसी संपत्तियों के पट्टे से संबंधित सामान्य अनुदेशों की तुलना में अधिक मान्य होंगे। इस मामले में, जैसाकि पहले उल्लेख किया गया है कि इस समय आबंटन पत्र को ही पट्टा करार माना जाए। जैसीकि ऊपर चर्चा की गई है, इससे जेएनपीटी द्वारा लागू परिवर्तनों का औचित्य सिद्ध नहीं होता।

9. परिणामतः और उपर्युक्त कारणों को देखते हुए तथा समग्र ध्यान दिए जाने के आधार पर यह प्राधिकरण आईओसी के आवेदन-पत्र को स्वीकार करता है और आईओसी को पट्टे पर दी गई जेएनपीटी की भूमि के पट्टे को शासित करने वाली शर्तों और निबंधनों में जेएनपीटी द्वारा शामिल किए गए (अनुवर्ती) परिवर्तनों को रद्द करता है।

एस. सत्यम, अध्यक्ष

[विज्ञापन/3/4/असाधारण/143/2000]

## TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

### NOTIFICATION

New Delhi, the 29th May, 2000

**No. TAMP/35/99-JNPT.**—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the representation made by M/s. Indian Oil Corporation Limited requesting for withdrawal of modifications effected by the Jawaharlal Nehru Port Trust in the terms and conditions of lease relating to the land allotted to them, as in the Order appended hereto

## SCHEDULE

**Case No.TAMP/35/99-JNPT*****M/s. Indian Oil Corporation ... Applicant******Vs.******The Jawaharlal Nehru Port Trust ... Respondent*****ORDER**( Passed on this 12<sup>th</sup> day of May 2000 )

This case relates to a representation made by M/s. Indian Oil Corporation (IOC) about withdrawal of the modifications made in the terms and conditions of its Lease Agreement with the Jawaharlal Nehru Port Trust (JNPT); and, consequently, withdrawal of the lease rental dues raised by the JNPT.

2. The JNPT had allotted 10 hectares of land along with a "Way Leave Corridor" to the IOC for creation of storage facilities. The land was taken over by the IOC in March 1995. The land was allotted initially against a lease rent of @ Rs.113.10 per sq. mtr. per annum, which was revised during July 97 to Rs.250/- per sq. mtr. per annum. However, the IOC has been paying rentals to the JNPT @ Rs.113.10 per sq. mtr. per annum as per the original offer.

3. In its representation, the IOC has mentioned that the subject was discussed in an inter-secretarial meeting held on 2 December 98 and it was decided that the IOC should sort out this issue with the JNPT at the local level. However, the JNPT has been insisting upon the IOC to settle arrears at the revised rates @ Rs.250/- per sq. mtr. per annum; and, informed the IOC that the upward revision was done as per advice of the MOST. The IOC, on the other hand, has represented that the upward revision and the modifications in the original terms and conditions of allotment are exorbitant and will have large financial implications for the IOC.

4. Comments were called from the JNPT. The IOC was also requested to provide certain additional comments/clarifications with regard to allotment of land, copies of lease deed entered into by the IOC with the JNPT, Minutes of the inter-secretarial meeting held on 2 December 98, and the financial implications involved in the original proposal vis-à-vis the revised proposal. The IOC in its reply has stated that no lease deed has so far been

entered into by the IOC with the JNPT. The JNPT has so far not signed any agreement with any of the users; and, their base rates have also not been revised by the JNPT. As regards financial implications, this amounts to about Rs.8.70 crores for the period upto March 99.

5. The JNPT in its reply has made the following points:

- (i). The rentals and other conditionalities in respect of allotment of plots of land in each case are different.
- (ii). The rate of Rs.113.10 per sq. mtr. per annum is subject to annual escalation of ten percent, compoundable. It is also subject to a condition that the lessee shall be liable to pay rent at a higher rate, if so decided on the basis of competitive bidding, from the date of allotment. The IOC accepted the conditions of allotment at that time without any reservations. The rate of rent has been fixed at Rs.250/- per sq. mtr. per annum by the MOST while considering other proposals for allotment of plot of land in the same area.

6.1. A joint hearing in this case was held on 17 September 99 in Mumbai. The arguments advanced during the joint hearing by both the parties are given below:

**Indian Oil Corporation (IOC)**

- (i). The administered price mechanism in the oil industry will go by April 2002. Therefore, we have to be very particular about financial viability of our projects.
- (ii). We have made huge investments based on certain calculations. Retrospective revision of rates (unilateral at that) at this stage will alter the basic structure of the agreement.
- (iii). Lease Agreement has not yet been signed. Until then, letter of allotment is to be taken as the contract between the parties. This is what the JNPT has also said.
- (iv). Our rate has been increased from Rs.133/- to Rs.250/-. For the RIL, they kept it only at Rs.133/-. Why is this discrimination?
- (v). Revision should be prospective and not retrospective.
- (vi). Clause 3 of the letter of allotment cannot be invoked as there were no competitive bids.
- (vii). We have not defaulted any payment. We are regularly paying at the original rate.



**Jawaharlal Nehru Port Trust (JNPT)**

- (i). They have accepted the allotment letter including clause 3 therein. They cannot question it now.
- (ii). Clause 5 and Clause 8 of the letter of allotment are also relevant.
- (iii). We are not estate developers. We only exploit use of land to increase traffic.
- (iv). The land was allotted in December 94. Until March 95 they did not take possession and until December 98, there was no activity. If the project has gone haywire, it may be because of their own delay and not due to the JNPT's decisions.
- (v). The JNPT was not designed to handle liquid bulk cargo. The service berth was especially designed subsequently to handle liquid cargo. We have made heavy investments. So, our intentions are very clear.
- (vi). They delayed it by three years. Based on bids invited by the JNPT, the government in July 97 fixed a rent at Rs.250/-. Other lessees are paying lease rent. Why cannot IOC pay?
- (vii). The land allotted to the RIL (Phase-I) was one year prior to the allotment to IOC. The conditionalities governing the leases are different. There was no equivalent of clause 3 in the RIL's letter of allotment.
- (viii). Any change in this case will have repercussions for other cases. Others are paying lease rent @ Rs.250/- Why to disturb that arrangement?

6.2. The IOC made a written submission during the joint hearing. During the joint hearing, the JNPT agreed to examine and comment on the following two points:

- (i). Whether for allotment of land to oil companies, 'competitive bidding' has to be between sister oil companies.
- (ii). Whether the bids received for allotment of land for other purposes can be used for determining the rate for allotment to oil companies.

7. The JNPT forwarded its comments on the observations made during the joint hearing. It has pointed out that as per MOST Guidelines for privatisation, public sector oil companies are to be treated as port specific for the purpose of allowing captive facilities and captive oil jetty for port based industries. The JNPT has further stated that as per the MOST Guidelines, a public sector oil unit has to pay the maximum realisation which the port may

determine taking into account all the relevant factors. Bids for allotment of land for other purposes can be used for determining the rate for allotment to oil companies in public sector.

8. With reference to the totality of information collected during the processing of this case, the following position emerges for consideration:

- (i). The JNPT has allotted port land (10 hectares) to the IOC. The allotment is governed by a formal Letter of Allotment dated 29 December 94.
- (ii). The allotment of land was to be further formalised by execution of a Lease Agreement subsequently. Pending execution of the Lease Agreement, the Letter of Allotment was to constitute the contract between the parties for all purposes.
- (iii). The Lease Agreement, for whatever reason, has not yet been executed. In the event, the contract continues to be governed by the Letter of Allotment.
- (iv). The Letter of Allotment stipulates, *inter alia*, the following three conditions:
  - (a). The lease rent will be Rs.133.10 per sq. mtr. per annum in 1994.
  - (b). There will be a 10% annual escalation (compoundable).
  - (c). The JNPT will have the option to re-fix the base of lease rent every five years.
- (v). Notwithstanding the specific provisions contained in the Letter of Allotment, the JNPT, vide its letter dated 14 July 97, introduced the following changes with reference to certain 'directions' received from the MOST on 1 June 95:
  - (a). The lease rent will be Rs.250/- (and, **not** Rs.133.10 as earlier stated) per sq. mtr. per annum from the start of the lease period.
  - (b). The JNPT will have the option to re-fix the base of lease rent every three years.
- (vi). The JNPT has taken the stand that the changes have been introduced in accordance with the 'directions' received from the Government. In the absence of a Lease Agreement, the Letter of Allotment constitutes the contract; and, Clause-3 thereof provides that the lessee shall be liable to pay the lease rent if fixed higher on the basis of competitive bids from the date of allotment of the land.

The land was allotted in December 94. Possession was taken over in March 95. The 'directions' in reference of the MOST were issued in May 1995, and communicated to the IOC by the JNPT in July 97. There is nothing on record to indicate whether such basic changes can be introduced so long after allotment (and, even occupation) of the land.

From the wording of the Government letter, it appears that non-execution of the Lease Agreement has been taken to provide the scope for such changes. But, there is nothing on record to show why the Lease Agreement was not executed; or, whether IOC was responsible for it.

In the circumstance, the complaint of the IOC that the basic changes introduced are unjustified and will have a catastrophic impact on the viability of the project holds force.

- (vii). In the absence of a Lease Agreement, the Letter of Allotment is supposed to constitute the contract. That being so, it has to be seen whether the Letter of Allotment provides scope for introduction of the changes in reference.

The JNPT has cited Clause-3 thereof as the authority for the action taken. But, Clause-3 *ibid* bases any revision of lease rent on "competitive bids". There is nothing on record to show that there were any such competitive bids which form the basis of the said revision. In any case, this clause cannot be said to give scope for such revisions without any time limit. The revision in this case has been ordered 2½ years after commencement of the lease. The IOC has shown the financial impact of the changes to be of the order of about Rs.8.70 crores upto March 99. Theoretically speaking, following the arguments advanced by the JNPT, the rate can be revised even after 10 years after commencement of the lease. How can any lessee be expected to bear the colossal financial impact of such a retrospective revision?

- (viii). Even if it is assumed for argument's sake that Clause-3 of the Letter of Allotment gives scope for revision of lease rent, it does not cover alteration of the provision relating to re-fixation of the base of lease rent every five years. There is nothing even elsewhere in the Letter of Allotment to permit reduction of this period from five years to three years.
- (ix). The JNPT has also referred to a Government Guideline to the effect that allotment of port land for captive oil jetties of PSUs may be considered, without recourse to a tender, provided the industry is willing to pay the maximum realisation which the port may determine taking into account all relevant factors. This Guideline also cannot be said to justify the action taken by the JNPT. From

the given wording, the said Guideline appears to be more for justifying allotment of lands 'without recourse to a tender'. In any case, it is a Guideline for reference at the time of considering requests for allotment, and not for revising basic conditions long after allotment and occupation of the land.

- (x). It is a well-established legal position that specific lease agreements will prevail over general instructions relating to lease of such properties. In this case, as earlier stated, the Letter of Allotment is to be taken at present to be the Lease Agreement. And, as discussed above, it does not seem to justify the changes introduced by the JNPT.

9. In the result, for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority hereby decides to allow the application of the IOC and set aside the (subsequent) changes introduced by the JNPT in the terms and conditions governing lease of their land to the IOC.

S SATHYAM, Chairman

[Advt/III/IV/Exty/143/2000]